

UCHWAŁA NR XL/248/2017
RADY MIEJSKIEJ BORKU WLKP.
Z DNIA 22 LISTOPADA 2017 ROKU

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla
„Powstańców Wielkopolskich 2”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), Rada Miejska Borku Wielkopolskiego uchwala co następuje:

§1.1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Powstańców Wielkopolskich 2” zwany dalej planem po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wielkopolski zatwierdzonego Uchwałą nr V/29/2003 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 6 lutego 2003 r. zmienionego Uchwałą nr XXXVI/270/2009 z dnia 29 października 2009 r. oraz zmienionego Uchwałą Rady Miejskiej Borku Wlkp. nr VI/16/2015 z dnia 12 lutego 2015 r.).

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Borku Wielkopolskiego o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Borku Wielkopolskiego, dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla „Powstańców Wielkopolskich 2” określone zostały na rysunku, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych w przedziale: 30 ° - 45 °;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.);
- 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość, w której można lokalizować budynki i wiaty od strony terenów dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym o ile linia ta nie jest tożsama z linią rozgraniczającą teren, wówczas elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, wykusze, balkony, gzymsy, dekoracje, tarasy mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą odległość na której musi się znajdować przynajmniej 60% długości elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego, przy czym elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, wykusze, balkony, gzymsy, dekoracje, tarasy mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m, a dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych lub wiat oraz dla maksymalnie 40% pozostałej długości elewacji

frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego - linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 9) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć handel o powierzchni sprzedaży do 100 m², gastronomię, kulturę, oświatę, opiekę zdrowotną i socjalną, opiekę nad dziećmi, zamieszkanie zbiorowe, usługi finansowe, usługi ogólne, w tym usługi ogólne pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, sport, itp.;
- 10) **urządzenia sportowo-rekreacyjne** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia;
- 11) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne bliźniacze składające się z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych połączonych ze sobą ścianą boczną, przy czym każdy z nich zlokalizowany jest na odrębnej działce budowlanej.

Rozdział I

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§3. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.

§4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w odległościach określonych wymiarami - zgodnie z rysunkiem, przy czym linie te nie obowiązują dla obiektów i sieci infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;
 - 2) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
 - 3) prostopadły lub równoległy kierunek sytuowania ścian budynków w stosunku do dróg lub bocznych granic działek budowlanych;
 - 4) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory dominujące ścian budynków – odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioleto, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
 - c) stosowanie nie więcej niż 3 kolorów uzupełniających dla ścian budynku,
 - d) wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia:
 - odrębności bryłowej części budynków,
 - detali architektonicznych;
 - 5) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni.
2. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:
- 1) ich rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów;
 - 2) rozbudowę budynków wykraczających poza linie zabudowy, zgodnie z tymi liniami;
 - 3) rozbudowę budynków odsuniętych od obowiązujących linii zabudowy traktując te linie jako nieprzekraczalne;
 - 4) nadbudowę wyłącznie w istniejącym obrysie budynku albo zgodnie z ustaleniami planu;
 - 5) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:

- a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
- b) zachowania istniejącej funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości powiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji.

3. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) budynków w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną 1,5 m lub bezpośrednio przy tej granicy przy czym dopuszczenie to nie dotyczy terenu 3MN/U wzdłuż granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - d) budynków i budowli na działce budowlanej składającej się z kilku działek gruntu;
- 2) dowolną powierzchnię i szerokość frontu dla działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zabudowę na istniejących przed wejściem w życie planu działkach budowlanych o mniejszej powierzchni niż określona w planie.

4. Zakazuje się:

- 1) instalacji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- 2) typowych garaży blaszanych;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych planem oraz niezbędnych przy budowie budynków i budowli, zgodnych z podstawową funkcją terenu i wznoszonych na czas budowy.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów, w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie na parkingach zabezpieczeń uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do gruntu;
- 3) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;
- 4) ochronę powietrza zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§8. W zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 2), ustala się:

- 1) powierzchnię działki:
 - a) dla terenów MN i MN/U – nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) dla pozostałych terenów – dowolną;
- 2) szerokość frontów:
 - a) dla terenów MN i MN/U - nie mniejszą niż:
 - 17,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 12,0 m dla jednej z dwóch działek w zabudowie bliźniaczej;
 - b) dla pozostałych terenów – dowolną;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°.

§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obszary oznaczone na rysunku, w których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych – w odniesieniu do istniejących linii SN 15kV – 6,0 m na każdą stronę od osi przewodu, do czasu ich likwidacji bądź skablowania;
- 3) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

§10.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu dróg publicznych z dopuszczeniem stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego oraz z powierzchni utwardzonych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się ich odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy do 100 kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

3. Zakazuje się przebudowy oraz lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych w formie napowietrznej.

§11. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) lokalizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli wynika to z przepisów odrębnych, na działkach budowlanych, wliczając miejsca w garażu lub pod wiatą, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym usług podstawowych za wyjątkiem handlu,
 - c) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków zamieszkania zbiorowego,
 - d) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych;
- 2) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§12. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia §4 ust. 4 pkt 3) oraz §15 ust.1 pkt 6).

§13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

Rozdział II

Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§14.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) wyłącznie jednego budynku:
 - a) mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo w zabudowie bliźniaczej;
 - b) budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, garażu lub wiaty;
- 2) funkcji usług podstawowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) miejsc do parkowania naziemnych lub w garażach lub pod wiatami;
- 4) ogrodzeń i obiektów małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,5 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży lub wiat – nie większą niż 5,0 m;
- 3) poziom posadzki parteru budynków na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;
- 4) intensywność zabudowy – w przedziale:
 - a) od 0,01 do 0,6 – w przypadku kondygnacji wyłącznie nadziemnych,
 - b) od 0,01 do 0,9 – w przypadku kondygnacji nadziemnych i podziemnych;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 2 i 3, nie mniejszą niż:
 - a) 500,0 m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 400,0 m² – dla zabudowy bliźniaczej;
- 8) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m,
 - c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 9) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu prostokątnego dachu każdego budynku mieszkalnego na powierzchnię działki budowlanej;
- 10) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§15.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) wyłącznie jednego budynku:
 - a) mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo w zabudowie bliźniaczej,
 - b) mieszkalno-usługowego wolnostojącego,
 - c) usługowego wolnostojącego,
 - d) zamieszkania zbiorowego wolnostojącego;
- 2) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży lub wiat;
- 3) miejsc do parkowania naziemnych lub w garażach lub pod wiatami;
- 4) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 5) ogrodzeń i obiektów małej architektury;
- 6) tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie związanych z funkcją usługową na terenie tj. kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe - wznoszone na czas ekspozycji produktów, handlu bądź imprez sezonowych.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – nie większą niż 9,5 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży lub wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) poziom posadzki parteru budynków na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;
- 4) intensywność zabudowy – w przedziale:
 - a) od 0,01 do 0,6 – w przypadku kondygnacji wyłącznie nadziemnych,
 - b) od 0,01 do 0,9 – w przypadku kondygnacji nadziemnych i podziemnych;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 2 i 3 nie mniejszą niż:
 - a) 500,0 m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 400,0 m² – dla zabudowy bliźniaczej;
- 8) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych o wysokości do 4,0 m,
 - c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami oraz budynkami usługowymi o jednej kondygnacji nadziemnej do wysokości 4,0 m oraz tymczasowymi obiektami budowlanymi;
- 9) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu prostokątnego dachu każdego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego na powierzchnię działki budowlanej;
- 10) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§16.1. Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem **U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych;
- 2) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży lub wiat;
- 3) miejsc do parkowania w garażach, pod wiatą lub naziemnych;
- 4) ogrodzeń i obiektów małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków usługowych – nie większą niż 10 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży lub wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;
- 4) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,01 do 0,6;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy płaskie lub strome;
- 8) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§17. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem z poszerzeniem na ścieżka narożne i miejscowe poszerzenia, w tym wynikające z podziałów ewidencyjnych działek gruntu;
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) miejsc do parkowania,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) szpalerów drzew w szczególności na terenach 1KDD i 2KDD;
- 3) zagospodarowanie zielenią terenów wolnych od nawierzchni utwardzonych;

- 4) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi oraz na zasadzie integracji z istniejącymi drogami publicznymi.

§18. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem z poszerzeniem na ściecia narożne i miejscowe poszerzenia, w tym wynikające z podziałów ewidencyjnych działek gruntu;
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) miejsc do parkowania,
 - b) ścieżek rowerowych;
- 3) zagospodarowanie zielenią terenów wolnych od nawierzchni utwardzonych;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego – na zasadzie integracji z istniejącymi drogami.

Rozdział III Ustalenie końcowe

§19. Traci moc uchwała nr XXIV/194/2008 Rady Miejskiej Borku Wielkopolskiego z dnia 30 października 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla „Powstańców Wielkopolskich”.

§20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Borku Wielkopolskiego.

§21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Andrzej Kubiak

Ryszard Nisko

Rafał Piątko

**Uzasadnienie do Uchwały Nr XL/248/2017
Rady Miejskiej Borku Wielkopolskiego
z dnia 22 listopada 2017 roku**

Uchwałą nr XXVIII/168/2016 z dnia 6 października 2016 r. Rada Miejska Borku Wielkopolskiego przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Powstańców Wielkopolskich 2”.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 19,4 ha. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Borek Wielkopolski zatwierdzonym Uchwałą nr V/29/2003 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 6 lutego 2003 r. zmienionym Uchwałą nr XXXVI/270/2009 z dnia 29 października 2009 r. oraz zmienionym Uchwałą Rady Miejskiej Borku Wlkp. nr VI/16/2015 z dnia 12 lutego 2015r.) obszar objęty miejscowym planem obejmuje następujące tereny:

- struktura przekształceń i intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego;
- obszar potencjalnego rozwoju systemu osadniczego;

Intensyfikacja rozwoju poprzez uzupełnianie i przekształcanie zabudowy, wypełnienie wolnych przestrzeni, modernizacja zabudowy to podstawowe działania w obszarach zainwestowania miejskiego i wiejskiego. W celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wskazuje się tereny pod lokalizację funkcji mieszkaniowych usługowych i towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

Przedmiotowy obszar jest w całości objęty obowiązującym planem miejscowym – przyjętym uchwałą nr XXIV/194/2008 Rady Miejskiej Borku Wielkopolskiego z dnia 3 października 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla „Powstańców Wielkopolskich”.

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.

Plan miejscowy obejmuje tereny przylegające do centrum miasta. Tereny te stanowią obszar intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej – ich dogodna lokalizacja w strukturze przestrzennej miasta Borek Wielkopolski, a także dostęp do obsługi komunikacyjnej sprawiają, że jest to jedno z miejsc, które najbardziej pretendują do rozwoju mieszkalnictwa. Wyrazem tego stanu rzeczy jest z jednej strony ustalony kierunek zagospodarowania przestrzennego wyrażony w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek Wielkopolski, a z drugiej fakt obowiązywania planu miejscowego przeznaczającego ten obszar głównie pod cele mieszkaniowe. Głównym celem niniejszego planu jest korekta przeznaczenia terenów komunikacyjnych z uwagi na problemy własnościowe, które ograniczają rozwój tego terenu. W związku z koniecznością zmiany układu komunikacyjnego, tereny zieleni w obecnym planie, zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Decyzja ta spowodowana była również brakiem realnych możliwości zagospodarowania i utrzymywania tak znacznego terenu zieleni parkowej, zwłaszcza w kontekście zagospodarowania bezpośrednio sąsiadującego istniejącego już terenu rekreacyjno-sportowego wraz z istniejącą wysoką zielenią parkową.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków uwzględniające poszanowanie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Zapisane w planie zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zaprojektowane są z myślą o kontynuacji ładu przestrzennego miasta Borek Wielkopolski. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zatem wystarczające i w związku z tym w uchwale nie podejmuje się szczególnych ustaleń w tym zakresie.

Plan miejscowy utrzymuje intensywność zabudowy na poziomie terenów sąsiadujących i obecnie obowiązującego planu miejscowego, zapobiegając tym samym rozpraszaniu się zabudowy i ponoszeniu kosztów z tym związanych.

Obszar planu położony jest przy drogach publicznych (droga gminna i droga powiatowa) z dostępem do transportu publicznego. Same ustalenia planu nie generują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, ponieważ są zbieżne z obecnie obowiązującym dokumentem.

Na obszarze planu przewidziane jest prowadzenie infrastruktury technicznej, jednakże będzie ona służyć terenom zurbanizowanym. W ten sposób zrealizowane zostały potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie doprowadzi do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ projekt nie ingeruje w tereny zielone.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy nie zawiera szczegółowych ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag.

Wraz z procedurą planistyczną przeprowadzana jest również strategiczna ocena oddziaływania na środowisko przedmiotowego dokumentu, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017 poz. 1405). Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz następnie ich opinie i uzgodnienia będą podlegały analizie. Burmistrz Borku Wielkopolskiego zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 do 28 września 2017 r. oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami przeprowadzoną w dniu 26 września 2017 r. W toku wyłożenia do publicznego wglądu nie spłynęły uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani też w ramach procedury strategicznej oceny na środowisko.

Wpływy z podatków od nieruchomości nieznacznie wzrosną z uwagi na zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę a w przypadku braku jej realizacji utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Dochody gminy mogą również wynikać z wpływu z opłaty adiacenckiej, wpływu z podatku od czynności cywilno-prawnych. Wydatki związane mogą być przede wszystkim modernizacją i rozbudową dróg publicznych i infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

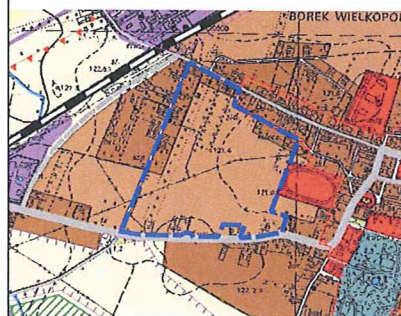


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA "POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH 2"

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały
Nr XL/148/2017
Rady Gminy Borku Wielkopolskiego
z dnia 22.11.2017r.

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
I GMINY BOREK WIELKOPOLSKI
SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

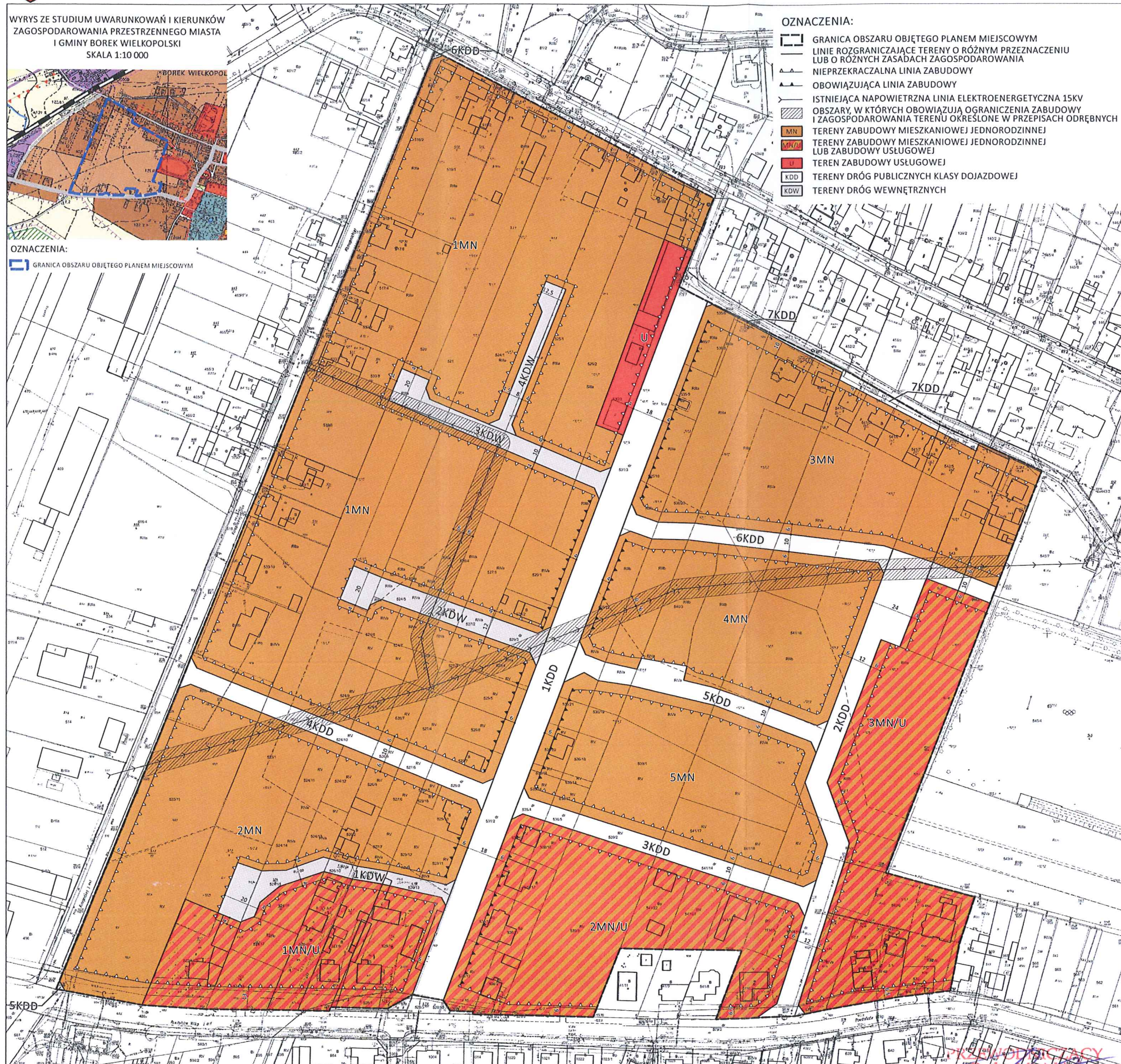
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15KV
- OBZARY, W KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OKREŚLONE W PRZEPISACH ODRĘBNYCH
- 1MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH



Krzysztof Olszowski
Rada Miejska
Andrzej Kubiak

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XL/248/2017
Rady Miejskiej Borku Wielkopolskiego
z dnia 22 listopada 2017 roku

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Borku Wielkopolskiego o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz 1073) Rada Miejska Borku Wielkopolskiego nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedle Powstańców Wielkopolskich 2” ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Andrzej Kubiak

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Borku Wielkopolskiego o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rada Miejska Borku Wielkopolskiego rozstrzyga, co następuje:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, docelowo kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energetycznej, gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.
3. Określenie terminów i zasad realizacji:
 - 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, ochronie środowiska,
 - 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych i energii elektrycznej realizowane i finansowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami (Prawo energetyczne),
 - 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie budowy docelowej kanalizacji sanitarnej, deszczowej i sieci wodociągowej realizowane będzie wg zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Borek Wielkopolski lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.
 - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
4. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:
 - 1) wydatki z budżetu gminy,
 - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Andrzej Kubiak